

3000258739-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

תכנית מס' 399-0128850

אופקים 8-10 פארק תעשיה קיסריה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי גלילית - מחוז חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:

11.6.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב  
יו"ר הועדה המחוזית  
תאריך 19.8.14

הודעה על הפקדת תכנית מס' 399-0128850  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6278  
ביום 1.4.14

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
ביום

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
28-07-2014  
נתקבל  
תיק מס'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להסדיר שימושים ותכליות בתחום המסומן בקו הכחול בתשריט. ניוד חלק משטחי הבניה ביעוד תעשייה ממגרשים 1804 ו-1808 למגרשים מערביים (1701-1702, 1709-1711), קביעת זכויות בניה, הוראות והנחיות בינוי בתאי השטח ביעוד תעשייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

אופקים 8-10 פארק תעשייה קיסריה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

399-0128850

מספר התכנית

34.981 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

גלילית - מחוז חיפה

קואורדינטה X 195370

קואורדינטה Y 710126

### 1.5.2 תיאור מקום

פארק התעשייה קיסריה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחב תכנון מחוזי-חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב   | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|------|----------|-------|
| קיסריה |      |          |       |

פארק התעשייה קיסריה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12426    | מוסדר   | חלק           | 40-41, 43-46        | 53                |
| 12427    | מוסדר   | חלק           | 35-37               |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח                     |
|-------------|--------------------------------------|
| ג/322 ב     | 1808, 1804, 1711 - 1709, 1702 - 1701 |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת    | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                      | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 322 / א / ש / 316 | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 322 / א / ש / 316 ממשיכות לחול. | 3667               | 3240                    | 11/06/1989 |
| ג/ 322 / ב           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 322 / ב ממשיכות לחול.           | 4846               | 2380                    | 25/01/2000 |
| חפאג/ 322 / ג        | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפאג / 322 / ג ממשיכות לחול.       | 5676               | 3027                    | 05/06/2007 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



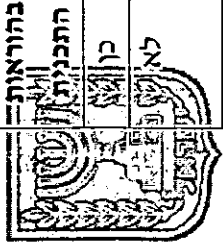
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



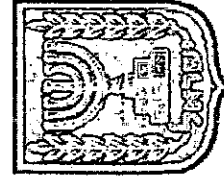
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל           | תיאור המסמך       | תאריך יצירה | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|----------------|-------------------|-------------|-----------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| בהוראות התכנית |                   |             |           |            |             |                     |          |       |                      |
| כן             | תשריט מצב מוצע    |             |           | הרי ברנד   |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא             | תשריט מצב מוצע    |             |           | הרי ברנד   |             | 1                   | 1:1250   | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא             | נספח עצים בוגרים  | 03/06/2013  |           | הרי ברנד   | 01/05/2013  | 1                   | 1:500    | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא             | נספח תנועה ורחייה | 03/06/2013  |           | אורית שירן | 01/05/2013  | 1                   | 1:500    | מנחה  | תנועה                |
| לא             | נספח מצב מאושר    | 03/06/2013  |           | הרי ברנד   | 01/05/2013  | 1                   | 1:1000   | מנחה  | מצב מאושר            |



תכנון ומיתון  
הרשאה 14



תכנון ומיתון  
הרשאה 14

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                                   | ישוב   | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|----|---------------|------------------------------------------------------------|--------|----------|-----|------------|------------|--------------------|
|                |    |               | החברה לפיתוח<br>קיסריה אדמונד<br>בנימין דה<br>רוטשילד בע"מ | קיסריה | האשל (1) | 2   | 04-6174416 | 04-6174416 | odedb@caesarea.com |

תמונת זמין  
מונה הדפסה 14

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3001 פארק התעשייה קיסריה 38900.

## 1.8.2 יזם

| שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                                   | ישוב   | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----|---------------|------------------------------------------------------------|--------|----------|-----|------------|------------|------------------------|
|    |               | החברה לפיתוח<br>קיסריה אדמונד<br>בנימין דה<br>רוטשילד בע"מ | קיסריה | האשל (1) | 2   | 04-6174416 | 04-6174416 | odedb@caesarea.co<br>m |

(1) כתובת: ת.ד. 3001 פארק התעשייה קיסריה 38900.

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג   | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                                      | ישוב   | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|-------|----|---------------|---------------------------------------------------------------|--------|----------|-----|------------|------------|------------------------|
| בעלים |    |               | קרן קיסריה<br>אדמונד בנימין<br>דה רוטשילד<br>באמצעות<br>החברה | קיסריה | האשל (1) | 2   | 04-6174416 | 04-6174416 | odedb@caesarea.co<br>m |

תמונת זמין  
מונה הדפסה 14

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

(1) כתובת: ת.ד. 3001 פארק התעשיה קיסריה 38900.

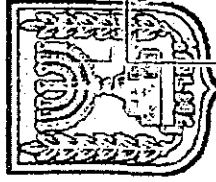
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג         | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד                       | ישוב        | רחוב          | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                        |
|-------------|-------------|------------|------------|--------------------------------|-------------|---------------|-----|-------------|------------|------------------------------|
| אדריכל      | עורך ראשי   | הרי ברנד   | 5732       | אדריכלים ומתכנני ערים          | תל אביב-יפו | אלון יגאל (1) | 120 | 03-6960601  | 03-6960431 | harry@brand architects.co.il |
| מהנדסת      | יועץ תחבורה | אורית שירן | 79713      | שילוב הנדסת כבישים ותנועה בע"מ | טירת כרמל   | (2)           | 5   | 077-7090750 | 04-8580377 | Shiluv-eng@012.net.il        |
| מודד מוסמך  | מודד        |            | 707        | חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ   | טירת כרמל   | יוזמה (3)     | 2   | 04-8580355  | 04-8580377 | office@hetz-hazafon.co.il    |

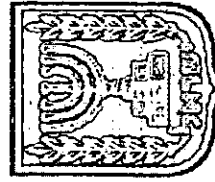
(1) כתובת: בית קליפורניה.

(2) כתובת: ת.ד. 2048.

(3) כתובת: ת.ד. 2054 פארק תעשיה טירת הכרמל.



מנהל תכנון  
הדפסה 14



מנהל תכנון  
הדפסה 14

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

**הגדרת מונח****מונח**

מנהלת הפארק

הגוף המוסמך מטעם החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ לניהול פארק התעשייה ולמתן שירותים "מוניציפאליים" אשר יינתנו עד להקמת רשות מקומית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנית זו מבקשת להסדיר שימושים, תכליות וזכויות בניה בתחום המסומן בקו הכחול בתשריט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1. ניווד רוב שטחי הבניה ביעוד תעשייה ממגרשים 1804 ו-1808 למגרשים מערביים 1701-1702, 1709-1711.
2. הוספת שימוש משרדים בכל הקומות וכן שימושים מסחריים בהיקף של עד 25% משטח קומת הקרקע של המבנים בכל תאי השטח ביעוד תעשייה.
3. הוספת שימוש חניה על קרקעית וללא מבנה כחלק מהפיתוח בתא שטח 2 ביעוד תעשייה.
4. קביעת הוראות בניה בנוגע למס' קומות וגובה מקסימלי בתאי השטח ביעוד תעשייה.
5. קביעת הוראות לקירוי חורף לטובת מסעדות ובתי קפה בתאי השטח ביעוד תעשייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

34.981



| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|----------------|-----|------------|-------------|-------------------|-------|-------|
|                |     |            |             | מכורט             | מתארי |       |
| מסחר (מ"ר)     | מ"ר | 1,984      |             | 1,984             |       |       |
| תעסוקה (מ"ר)   | מ"ר | 21,728     |             | 21,728            |       |       |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| דרך מאושרת      | 5       |
| שטח ציבורי פתוח | 4, 3    |
| תעשייה          | 2, 1    |

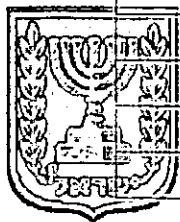
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד            | מ"ר    | אחוזים |
|-----------------|--------|--------|
| דרך מאושרת      | 2,025  | 5.79   |
| שטח ציבורי פתוח | 1,340  | 3.83   |
| תעשייה          | 31,616 | 90.38  |
| סה"כ            | 34,981 | 100    |

#### מצב מוצע

| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת      | 2,024.58  | 5.79         |
| שטח ציבורי פתוח | 1,340.23  | 3.83         |
| תעשייה          | 31,616.17 | 90.38        |
| סה"כ            | 34,980.98 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | תעשייה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | <p>א. שימושים למבנה תעשייה בכל הקומות כמוגדר בתכנית ג/322א', ג/322ב', לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, מתקנים טכניים, משרדים נילוויים ותומכי תעשייה ושימושים מסחריים תומכי תעשייה בלבד כמפורט בסעיף ב' להלן.</p> <p>ב. השימושים המסחריים הרשומים בסעיף א' לעיל יהיו בקומת הקרקע בלבד ויכללו שימושים תומכי תעשייה הבאים: מסעדות, בתי קפה, בנקים, דואר, מכון צילום תכניות, חנות מפעל בתנאי שקיים מפעל באותו המגרש והשימוש מסחרי/חנות נלווה למפעל הקיים.</p> <p>ג. לא תותר אחסנה פתוחה כשימוש עיקרי.</p> <p>ד. בתא שטח 2 יותר גם שימוש של חניה על קרקעית ללא מבנה חניה (כחלק מפיתוח המגרש).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א     | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בקומת הקרקע בלבד יותר שימוש מסחרי בשטח שלא יעלה על 25% משטח קומת הקרקע.</p> <p>ב. בשירותי הסעדה ובבתי קפה תותר סגירת חורף בתקופה שתוגדר מסוף אוקטובר עד תחילת מאי. שטח זה לא יכלול במניין השטחים המותרים לבניה ויהיה כפוף לעמידה במסגרת קווי הבניין, באישור הועדה הסטטוטורית הרלוונטית ובהוצאת היתר בניה".</p> <p>ג. השלב השני הקבוע בסעיף 26 (א) לתכנית ג/322ב' לא יחול על שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית באופייה</p> <p>ד. בתא שטח 1 יותרו 6 קומות עיליות ובגובה שלא יעלה על 30 מ'.</p> <p>בתא שטח 2 יותרו 4 קומות עיליות ובגובה שלא יעלה על 20 מ'.</p> <p>ה. מימוש זכויות הבניה בתא שטח 2 יותנה בכך שלא יגרע מספר החניות בתא שטח 2 המיועדים לשימושים בתא שטח 1.</p> <p>ו. תנאי להיתר בתא שטח 1 ובתא שטח 2 (הראשון מבין השניים) תירשם זיקת הנאה בתא שטח 2 (חלקה 36) בלשכת רישום מקרקעין (עבור חניה לתא שטח 1 חלקות 40,41,44,45-46).</p> <p>תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לתא שטח 1 לפיה חלק מהחניה עבור תא שטח 1 נמצאת בתא שטח 2.</p> <p>ירשם תנאי בהיתר הבניה בהתאם לאמור.</p> <p>ז. בשטח החניה תחוייב שתילת עצים בוגרים רחבי צל בכמות של לפחות עץ לכל 3 חניות.</p> <p>ח. בתא שטח 2 תכנון המבנה מבחינת תכניתו, תכנונו הפיזי, ומיקומו, יעשה תוך מתן אפשרות עתידית לתוספת בניה, ו/או לחניה בקומות או במרתפי חניה.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

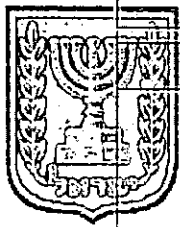


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

|       |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | תעשיה           |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.2   | שטח ציבורי פתוח |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.2.1 | שימושים         | <p>ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני ספורט ומשחק, חניה מגוננת, וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי התעשייה והתעסוקה בשעות הפנאי. מעבר כלי רכב לתא שטח 2 ביעוד תעשייה.</p>                                                |
| 4.2.2 | הוראות          |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| א     | הנחיות מיוחדות  | <p>1. יותר מעבר רכבים דרך שצ"פ לתא שטח 2 ביעוד תעשיה.<br/>                 2. יאושרו מתקני ספורט פתוחים ציבוריים בלבד בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש.<br/>                 3. בסמכות הועדה הסטטוטורית הרלוונטית לדרוש, כתנאי להוצאת היתר בניה, אישור תכנית בינוי.</p> |
| 4.3   | דרך מאושרת      |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.3.1 | שימושים         | <p>מיקום ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. השטח ישמש לכבישים, מעבר קווי תשתית, טיפול נופי וכו' הכל כמוגדר בתכניות ג/ 322 א, ג/ 322 ב.</p>                                                                                                                               |
| 4.3.2 | הוראות          |                                                                                                                                                                                                                                                                        |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



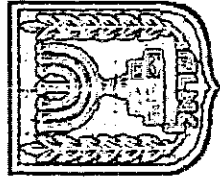
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה הבנויה המורכבים בתכנית זו

2. בקומת הקרקע בלבד יותר שימוש מסחרי בשטח שלא יעלה על 25% משטח קומת הקרקע כפי שנרשם בסעיף 4.1.2 להוראות.



מורה הדפסה 14  
תכנון זמין

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

- א. כללי:
- הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ב. מתקנים טכניים:
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
  2. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
  3. דודי שמש - בגג שטוח הקולטים והדודים בעיצוב הגג ויוסתרו ע"י אלמנטים שיהוו חלק מהמבנה. בגג משופע, ישולבו בקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- ג. חומרי גמר:
- בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.
- ד. חזית חמישית:
- בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהיה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
- כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגווני לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
- ה. צנרת:
- לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
- כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
- ו. חצרות שרות:
- הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.

### 6.2 חניה

- א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ב. ככל שינתן החניה תהיה בתחומי המגרשים.
- ג. חלק מפתרון החניה למבנים בתא שטח 1 יכול שינתן גם בתא שטח 2.

### 6.3 איחוד וחלוקה

- א. ניתן לאחד מספר מגרשי בניה למגרש אחד.
- ב. ניתן לחלק מגרש בניה אחד למספר מגרשי בניה ובלבד ששטח המגרש לא

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.3 | <b>איחוד וחלוקה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | <p>יקטן מ- 950 מ"ר.</p> <p>ג. בכל מקרה של איחוד ו/ או חלוקה חדשה יחולו כל הוראות התכנית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.4 | <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | <p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.5 | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | <p>א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים המחייב בסימונים של "עץ/עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל העצים בשטח הינם לשימור.</li> <li>2. לא תותר כל כריתה או פגיעה בעץ/עצים המסומנים לשימור.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, ככל שידרש.</li> </ol> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.6 | <b>פסולת בניין</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</li> <li>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</li> <li>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</li> </ol> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</li> <li>2. בהעדר איזון:</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</li> </ul> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p> <p>בשל רגישותו המיוחדת של האיזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן תנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה וברישיונות העסק של השימושים השונים.</p> <p>הפיקוח יהיה באחריות מנהלת הפארק ולאחר שתוקם רשות מקומית ע"י הגוף הניהולי שימונה על ידה.</p> <p>הפיקוח יעשה על סמך תוכנית פיקוח אשר תכלול בין השאר עקרונות הפיקוח, אופן ותדירות הפיקוח.</p> <p>א. מי נגר:</p> <p>בקשה להיתר בניה תלויה במסמך, חתום על ידי היזם המפרט את התנאים האמצעים והפעולות למניעת זיהום מי הנגר. מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. שפכים:</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תלויה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.</p> <p>מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>איכות השפכים ביציאה מהמפעלים תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.</p> <p>2. בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב למערכת הביוב הציבורית יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות ומדידות ספיקות, תכנון השוחה יוגש כחלק מתכנית הביוב אשר תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. פסולת:</p> <p>בקשה להיתר בניה תלויה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג ולכמות. דרכי הטיפול יפרטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.</p> <p>מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה</p> <p>ד. מניעת מטרדי רעש:</p> <p>1. רמת הרעש בגבול המבנים השטח התכנית לא יעלה על DBA 60.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תלויה במסמך חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.</p> <p>מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה</p> | <p><b>6.7</b></p> |

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

- להיתר בניה.  
ה. פליטות לאוויר:  
בקשה להיתר בניה תלויה במסמך תחום ע"י היוזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר וריח בהתאם לסוג ולכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליך הייצור כדוגמת ממיסים ושרפת דלק.  
מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.  
ו. נגר עילי:  
1. התכנית חלה בתחום שהוגדר בתמ"א/4/ב/34 כאזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי למי תהום. בהתאם לכך חל סעיף 26 בתמ"א/4/ב/34 ויחולו הוראות התמ"א.  
2. מי נגר עילי בכל שטח מגרש התעשייה יופנו אל מערכת הניקוז הציבורית שהינה עצמאית ונפרדת ממערכת הביוב בתאום עם החברה לפיתוח קיסריה.  
3. ניקוז שטחי דרכים ושצ"פים: הניקוז יופנה למערכת ניקוז מוסדרת בתאום עם החברה לפיתוח קיסריה.

## תנאים למתן היתרי בניה

6.8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

- א. תנאי מקדים לקליטת בקשה להיתר בניה - אישור של מנהלת הפארק.  
ב. בבקשה כנ"ל יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאוויר, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי וחזות.  
ג. צירוף חו"ד סביבתית ואקוסטית כאמור וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה.  
ד. היתרי הבניה לעבודות עפר, יוגשו בהנחיה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך.  
ה. הבטחת ביצוע תשתיות.  
ו. ביוב: חיבור למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה.  
ז. לעניין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז בהתאם לסעיף 6.7 להלן.

## תשתיות

6.9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

- א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ועפ"י תוכנית ג/322 א. מערכת הבניה תתוכנן ותבוצע באישור הרשויות המוסמכות.  
ב. מערכת הניקוז המתוכננת תבוצע בתיאום עם רשויות הניקוז, כך שלא יתנקזו מים כלשהם אל מפעל נחלי מנשה. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בפתרון ניקוז.  
ג. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.  
ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.  
ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

## תשתיות

6.9

לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו
  - א. קו חשמל תח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
  - ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
  - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
  - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
  - ה. קו חשמל מתח עליו 110-160 ק"ו: 20.00 מ'
  - ו. קו חשמל מתח על- עיון 400 ק"ו 35.00 מ'
  - ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
  - ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
  - ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
  - י. ארון רשת 1 מ'
  - יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

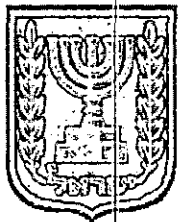
המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

## היטל השבחה

6.10

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיועד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



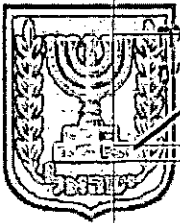
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 8. חתימות

|                   |                                                                                                        |                          |                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| מגיש<br>התכנית    | <b>שם:</b><br><b>שם ומספר תאגיד:</b><br>החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ<br>510107378 | <b>סוג:</b><br>אחר       | <b>תאריך:</b><br>החברה לפיתוח קיסריה<br>אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ<br>510107378 |
| יזם               | <b>שם:</b><br><b>שם ומספר תאגיד:</b><br>החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ<br>510107378 | <b>סוג:</b><br>תכ        | <b>תאריך:</b><br>החברה לפיתוח קיסריה<br>אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ<br>510107378 |
| בעל עניין<br>בקרע | <b>שם:</b><br><b>שם ומספר תאגיד:</b><br>קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה<br>510370430 | <b>סוג:</b><br>בעלים     | <b>תאריך:</b><br>החברה לפיתוח קיסריה<br>אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ<br>510107378 |
| עורך<br>התכנית    | <b>שם:</b><br><b>שם ומספר תאגיד:</b><br>הרי ברנד<br>512076217                                          | <b>סוג:</b><br>עורך ראשי | <b>תאריך:</b><br>הרי ברנד<br>23/7/14                                               |



תכנון זמן  
14 דפסה



תכנון זמן  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14